

СВОД ПРЕДЛОЖЕНИЙ
от «28» сентября 2021 г.

Объект публичных консультаций: проект Постановления Правительства Кировской области «О внесении изменений в Постановление Кировской области от 20.09.2019 №483-П»

Дата проведения публичных консультаций: С 02.09.2021 по 08.09.2021

Количество участников публичных консультаций: 2

№ п/п	Участник обсуждения	Позиция участника обсуждения	Комментарии разработчика
1.	ООО «Международная юридическая компания «Кассин и партнеры»	Проект постановления Правительства Кировской области «О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П» предполагает расчет равного размера арендной платы для разных категорий арендаторов, участник обсуждения предполагает, что «предлагаемая градация показывает несоответствие годового размера арендной платы характеру использования предоставляемых земельных участков. Арендаторы земельных участков предоставляемых под хранение овощей будут вынуждены платить практически равную арендную плату вместе с	Предположение не является обоснованным, и не поддерживается разработчиком. Проект постановления Правительства Кировской области «О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П» исключает расчет равного размера арендной платы для разных категорий арендаторов, поскольку в расчете используются разные экономические показатели. В целях экономического обоснования размера арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков независимым оценщиком

	арендаторами земельных участков, предназначенных для ведения производственной деятельности».	Пленкиной И.Н., имеющей квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 022033-1 от 18.06.2021 (далее – оценщик), был проведен анализ рынка недвижимости муниципального образования «Город Киров». В результате проведения рыночной работы в целях определения рыночно обоснованной платы за пользование земельными участками в муниципальном образовании «Город Киров», соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу, <u>оценщиком установлены обоснованные значения коэффициентов кратности для расчета арендной платы за пользование земельными участками на базе земельного налога по состоянию на 01.04.2021 года.</u> Представленные данные были выведены и сгруппированы оценщиком по наиболее значимым сегментам: ИЖС/ЛПХ, предпринимательство (включает земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, а
--	---	---

			также административных и офисных зданий, строений, сооружений делового и коммерческого назначения, в том числе платные автостоянки, ввозаправочные станции и т.д.); хранение личного автотранспорта, овощные кладовки; производственно-складская деятельность (включает земельные участки, предназначенные для размещения производственно-складских зданий, строений, сооружений промышленности и коммунального хозяйства, а также для размещения гаражей и автостоянок коммерческого использования).
2.	ООО «Международная юридическая компания «Кассин и партнеры»	Предложение о необходимости применения в расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Кировской области и государственная собственность на которые не разграничена, индекса-дефлятора, который не применяется в первый год действия актуализированной кадастровой стоимости	Предложение является обоснованным и поддерживается разработчиком. Проект изменений в Порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кировской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кировской области (далее – Изменения в Порядке) прилагается.

		Пункт 2 Изменений в Порядке дополнен абзацем 10 следующего содержания: «При заключении договора аренды земельных участков, указанных в настоящем пункте, в нем предусматривается положение об обязательном ежегодном изменении размера арендной платы в одностороннем порядке арендодателем с учетом коэффициента-дефлятора, соответствующего индексу по платным услугам на очередной финансовый год, определенному Правительством Кировской области, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды». Изменения в Порядке дополнены пунктом 4 следующего содержания: «4. Пункт 12 изложить в следующей редакции: «12. При заключении договора аренды земельного участка, арендная плата за который рассчитывается на основании его кадастровой стоимости, в нем предусматривается положение об обязательном изменении размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы подлежит перерасчету по
--	--	--

			состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учетом коэффициента-дефлятора, указанного в пункте 8 настоящего Порядка, не проводится».
3.	ООО «Международная юридическая компания «Кассин и партнеры»	Предположение о том, что при принятии проекта постановления Правительства Кировской области «О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П» для арендаторов земельных участков, являющихся субъектами малого бизнеса, могут возникнуть риски и негативные последствия в виде необоснованных расходов.	Предположение не является обоснованным, и не поддерживается разработчиком. В связи с тем, что экономическое обоснование размера арендной платы на основе кадастровой стоимости земельных участков и коэффициента кратности к земельному налогу независимым оценщиком было проведено по различным сегментам рынка недвижимости города Кирова, вероятность, что арендаторы земельных участков, являющиеся субъектами малого бизнеса, могут понести необоснованные расходы, отсутствует.
4.	Департамент муниципальной собственности	Предположение о необходимости определения коэффициента кратности для земельных участков	Предложение не является обоснованным, и не поддерживается разработчиком.

	администрации города Кирова	сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта, а также земельные участки, предоставленные для размещения объектов дорожного сервиса	В целях установления обоснованных значений коэффициентов кратности для расчета арендной платы за пользование земельными участками на базе земельного налога оценщиком был проанализирован рынок земельных участков на основе данных сайта администрации города Кирова http://www.admkirov.ru/udms и информация о заключенных договорах аренды земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Город Киров», предоставленной департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова и министерством имущественных отношений Кировской области. Представленные данные были выведены и сгруппированы оценщиком по наиболее значимым сегментам: – ИЖС/ЛПХ, – предприятие (включает земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, а также административных и офисных зданий, строений, сооружений делового и коммерческого назначения,
--	--------------------------------	--	---

		в том числе платные автостоянки, автозаправочные станции и т.д.); – хранение личного автотранспорта, овощные кладовки; – производственно-складская деятельность (включает земельные участки, предназначенные для размещения производственно-складских зданий, строений, сооружений промышленности и коммунального хозяйства, а также для размещения гаражей и автостоянок коммерческого использования). Коэффициент кратности земельного налога (далее – коэффициент кратности) определяется в целях получения обремененной платы за аренду земельных участков с учетом определенного уровня коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю, развития инфраструктуры. Применение коэффициентов призвано обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендаторов земельных участков. Учитывая изложенное, для земельных участков, предоставленных для
--	--	--

			размещения объектов придорожного сервиса, при расчете арендной платы согласно проекта применяется коэффициент кратности 4 (для размещения зданий, строений сооружений коммерческого назначения), а для земельных участков сельскохозяйственного назначения в границах населенного пункта применяется либо коэффициент 2,9 (в случае предоставления земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства) либо коэффициент 4 (для размещения объектов коммерческого назначения). Применение процедуры оценки рыночной стоимости права аренды таких земельных участков в данном случае не требуется.
5.	Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова	Замечание о недопустимости применения рыночного механизма определения арендной платы за земельные участки	Замечание не является обоснованным, и не поддерживается разработчиком. По вопросу недопустимости применения рыночного механизма определения арендной платы в связи с возможным нарушением прав и интересов граждан и юридических лиц и риском нарушения предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации сроков предоставления земельных участков в

			аренду. В силу подпункта «г» пункта 2 и пункта 6 Правил определения арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, одним из способов определения арендных платежей за землю является расчет платы на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. На основании изложенного, указанная норма в пункте 8 Порядка о применении рыночной стоимости права аренды земельных участков предлагает использование исключительно в ситуации, если в отношении земельного участка, предоставляемого в аренду не могут быть применены случаи, указанные в абзацах 2 – 5 Порядка.
6.	Департамент муниципальной собственности администрации города	Замечание о возникающих трудностях в сфере администрирования департаментом муниципальной собственности администрации города	Замечание не является обоснованным, и не поддерживается разработчиком. Правила определения размера арендной

	Кирова	Кирова арендных платежей в случае принятия пунктов 5.4 и 5.6 проекта Постановления и о противоречии указанных пунктов принципам определения арендной платы, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582	платы за находящиеся в федеральной собственности земельные участки установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее – Постановление № 582). Постановлением № 582 также утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, одним из которых является принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога. Кроме того, именно Постановлением
--	--------	---	---

		№ 582 установлен льготный размер арендной платы (в размере 0,01% от кадастровой стоимости земельного участка) за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации, предоставленные лицам, имеющим право на освобождение от уплаты земельного налога, а также лицам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах. Предлагаемые в проекте постановления дополнения пункта 5 Порядка подпунктами 5.4 и 5.5 направлены на обеспечение социальной защиты физических лиц, имеющих право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с налоговым законодательством. В пояснительной записке к проекту Постановления указано, что аналогичный порядок установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, предусмотрен абзацами 3 и 4 подпункта «а» пункта 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков
--	--	---

			внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.
7.	Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова	Предложения о внесении изменений в пункт 8 Порядка в части исключения слов «таких земельных участков».	Предложение не является обоснованным, и не поддерживается разработчиком. Слова «таких земельных участков» не могут быть исключены из абзаца 8 пункта 8 Порядка, так как положения о минимальном годовом размере арендной платы распространяются на земельные участки, указанные исключительно в пункте 8 Порядка. Словосочетание «таких земельных участков» устанавливает запрет для применения положений о минимальном годовом размере к иным земельным участкам, указанным в других пунктах Порядка, например, к перечисленным в пункте 3 Порядка (в отношении которых размер арендной платы определяется в размере земельного налога). Кроме того, экономическое обоснование применения минимального размера арендной платы в отношении каждого арендатора, в случае заключения договора аренды земельного участка со множественностью лиц на

		стороне арендаторов, отсутствует.
--	--	-----------------------------------

Общее количество поступивших предложений	7
Общее количество учтенных предложений	1
Общее количество частично учтенных предложений	0
Общее количество неучтенных предложений	6

Решение разработчика по результатам рассмотрения замечаний и предложений участников публичных консультаций: поддержать предложение участника публичных консультаций ООО «Международная юридическая компания «Кассин и партнеры» о применении в расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Кировской области и государственная собственность на которые не разграничена, индекса-дефлятора, который не применяется в первый год действия актуализированной кадастровой стоимости (проект Изменений в Порядке прилагается).

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

И.о. министра имущественных
отношений Кировской области


(подпись)

Д.А. Вознесенская

 ·  Погоревко Т.Н.